

◆ 서울특별시고시 제2023-238호

도시관리계획(홍은 8-1 지구단위계획구역 및 지구단위계획)
결정 및 지형도면 고시

14-11 2023. 2. 27. (2023.4.6.) 30 25 (8-1) , 「 「 32 27 , 「 「 8 7 .

2023 6 15

○ 14 - 11

1.

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경 후	
신 설	-	홍은 8-1 지구단위계획구역	서대문구 홍은동 14-11번지 일원	-	증) 4,508.98	4,508.98	

도면표시 번 호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)	변 경 사 유
-	홍은 8-1 지구단위계획구역	서대문구 홍은동 14-11번지 일원	4,508.98	홍은동 14-11번지 일원의 노후·불량한 주거지에 주변지역과 조화로운 적정 개발을 유도하고 체계적이고, 계획적인 개발 및 관리를 위하여 지구단위계획 구역으로 지정하고자 함.

2.

가.

1) () :

구 분	면 적(㎡)			구 성 비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
합 계	4,508.98	-	4,508.98	100.0	
주거지역	제2종일반주거지역	4,508.98	-	4,508.98	100.0

2) () :

1)

구 분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류 별	번 호	폭원(m)								
기정	소로	2	2	8~10	국지 도로	374	홍은동 13-42	홍은동 16-49	일반 도로	-	서울시고시 제152호 (90.5.28)	
기정	소로	3	3	6	국지 도로	78	홍은동 14-37	홍은동 14-42	일반 도로	-		
기정	소로	3	-	6	국지 도로	62	홍은동 11-134	홍은동 11-391	일반 도로	-	서울시고시 제152호 (90.5.28)	

※ 대상지에 포함된 도시계획시설 설치계획은 없으며 주변 도시계획시설(도로)은 변경없이 유지

3.

가. 가

■ 가

구 분	도면표시	획 지		비 고
		위 치	면 적(㎡)	
획지	A-1	서대문구 홍은동 14-11번지 일원	4,508.98	공동주택 및 부대복리시설

1)

도면번호 표시	위 치	구 분	계획내용			
A - 1	홍은동 14-11번지 일원	용도	●공동주택 및 부대복리시설			
		건폐율	●60% 이하			
		용적률	기준	190% 이하	●녹색건축물 에너지효율등급 : 4%	
			허용	194% 이하		
			상한	215.77% 이하		
			●허용용적률 x (1+1.3x가중치 α 토지+0.7 α 현금·건축물 ※ α 토지 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한 후의 대지 면적 대 공공시설등 부지(토지)로 제공하는 면적 비율 ※ α 현금·건축물 = 공공시설등 부지(토지)로 제공한후 대지면적 대 공공시설등 부지(건축물 설치비용 환산부지)로 제공하는 면적의 비율 ※ 가중치는 사업부지 용적률에 대한 공공시설 제공부지의 용적률 비율			
		최고높이	●17층 이하			
		건축한계선	●도로변 건축한계선 3m			

2)

구 분	산출결과	비 고
공공시설 제공면적	294.56㎡	●임대주택 부속토지(대지지분 294.56㎡) = (649.72㎡ / 9,945.63㎡) × 4,508.98㎡ = 294.56㎡
기준용적률	190%	●제2종일반주거지역 : 4,508.98㎡ (용도지역 변경없음)
허용용적률	194%	●기준용적률+허용용적률 인센티브 = 190% + 4% = 194%
가중치	1	●가중치=1
α 토지	0.0699	● α = 공공시설(임대주택부속토지) 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = 294.56㎡ / (4,508.98㎡ - 294.56㎡) = 0.0699
α 현금·건축물	0.0305	● α = 공공시설(환산부지면적) 제공면적/공공시설부지 제공후의 대지면적 = 128.66㎡ / (4,508.98㎡ - 294.56㎡) = 0.0305
환산부지면적	128.66㎡	●환산부지면적 = (임대주택면적 × 표준건축비) / 부지가액 = (649.72㎡ × 1,019,400원) / 5,148,000원 ●공공건설팀임대주택 표준건축비(국토교통부고시 제2016-339호, 2016. 6. 8.) ●부지가액 : 대상지(14-51번지) 2021년 공시지가의 2배
상한용적률	215.77%	●허용용적률 × (1+1.3×1×0.0699 + 0.7×0.0305) = 215.77% ●임대주택 8세대(전용59형 8세대) 기부채납

3)

구분	계획내용
배치	•구역 내 · 외 경계부 옹벽 및 단차를 최소화한 지형순응형 배치 •주요 경관차단 및 환경저해가 발생하지 않도록 배치 •도로에서 건축물 주출입구까지 진입부분은 보도와 단 차이가 없도록 배치
형태	•건축물 형태는 저층부와 상층부 간의 재료와 색상을 조화롭게 계획하여 개방감 확보
색채계획	•주변과 조화로운 입면 및 색채계획

1)

구분	위치	계획내용	비고
차량진출입 허용구간	홍은 중앙로 3길	주차출입구를 차량진출입허용구간으로 지정	•주차 출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치 할 수 없음
차량진출입 불허구간	홍은 중앙로 5길	주차출입구 외 구간을 차량진출입불허구간으로 지정	

2)

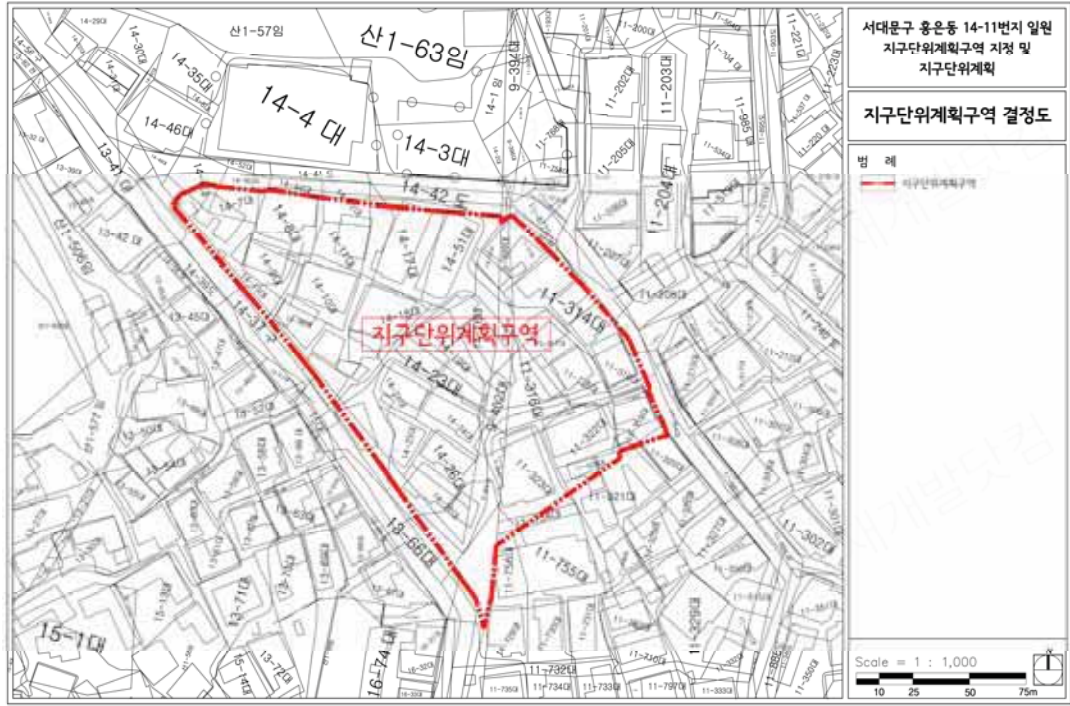
구분	위치	계획내용	비고
전면공지	홍은 중앙로 3길 홍은 중앙로 5길	•보도형 전면공지 - 건축한계선 후퇴부분(폭 : 3m)	•보행환경 개선을 위한 보도 및 녹지공간 활용

4. :

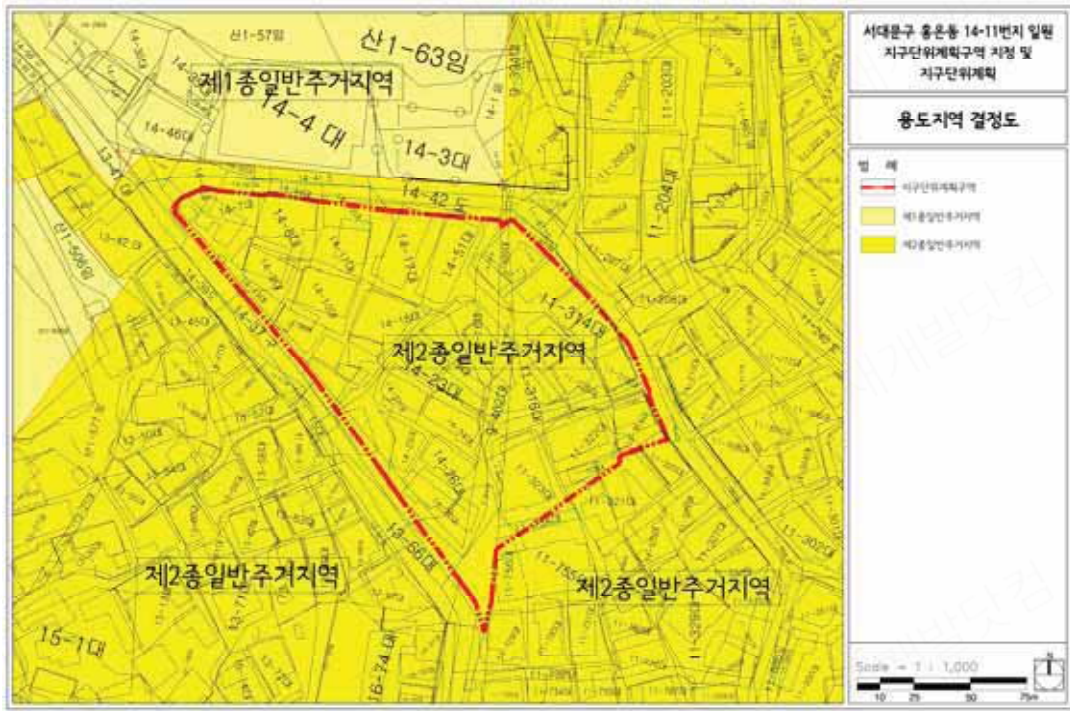
5. : (02 - 2133 - 7865), (02 - 330 - 1937)

6. (http://urban.seoul.go.kr) (http://www.
eum.go.kr)

□



□



□



□ 가

